



B. Eng. Felix Knödlseider
Wirtschaftsingenieur

✉ kontakt@fk-sachverstaendiger.de
• fk-sachverstaendiger.de
☎ 0851/75663894
📍 Brunecker Str. 6, 94036 Passau

Von der IHK für Niederbayern in
Passau öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger für
die Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken

Zertifizierter Sachverständiger DIAZert
(LF) DIN EN ISO/IEC 17024

Diplom-Sachverständiger (DIA) für
die Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken, für
Mieten & Pachten

Anscheinsgutachten

Aktenzeichen 3 K 116/25

Ermittlung des Verkehrswertes (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

- a.) des bebauten Grundstückes Flurnummer 84, 84/1 und 84/2 der Gemarkung
Ering, unter der Anschrift Schlossring 10, 94140 Ering
b.) des größtenteils unbebauten Grundstückes Flurnummer 85 und 85/1 der
Gemarkung Ering

Verkehrswert (Marktwert) nach äußerem Anschein

zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 30.01.2026

- a.) 1,00 € (symbolischer Wert)**
b.) 24.000,00 €

Dieses Gutachten umfasst einschl. Deckblatt und Anlagen 39 Seiten.

Es wurde in 3 Fertigungen, davon eine Ausfertigung für den Auftragnehmer sowie
einer zusätzlichen digitalen Ausfertigung erstellt.

pdf-Fertigung

Gutachten vom 04.02.2026

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Grundlagen	3
1.1 Allgemeine Angaben	
1.2 Voraussetzungen der Wertermittlung	
1.3 Verwendete Informationsquellen und Fachliteratur	
1.4 Zugrunde gelegte, objektbezogene Unterlagen	
1.5 Ortsbesichtigung	
2. Rechtliche Gegebenheiten	7
2.1 Grundbuchstand	
2.2 Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten	
2.3 Vermietung und Verpachtung	
2.4 Baulasten	
2.5 Berücksichtigung sonstiger Umstände	
2.6 Planungsrechtlicher Zustand und Grundstücksqualität	
3. Grundstücksbeschreibung	8
3.1 Makrolage	
3.2 Mikrolage	
3.3 Grundstücksbeschaffenheit, Bebauung, Grenzverhältnisse	
3.4 Erschließung	
3.5 Strukturdaten/Demographische Entwicklung	
4. Gebäudebeschreibung	12
4.1 Hauptgebäude (Gebäude Ost)	
4.2 Gebäude Nord	
4.3 Gebäude Süd	
4.4 Gebäude West	
4.5 Baulicher Zustand und Allgemeinbeurteilung	
5. Verkehrswertermittlung	15
5.1 Auswahl des Verfahrens	
5.2 Ermittlung des Bodenwertes	
5.3 Ertragswertermittlung	
5.4 Verkehrswert	
6. Flächenberechnung	27
6.1 Berechnung der Bruttogrundfläche	
6.2 Berechnung der Wohn-/Nutzfläche	
Anlagen	29
Anlage 1: Generalkarte	
Anlage 2: Ortsplan	
Anlage 3: Flurkarte	
Anlage 4: Luftbild	
Anlage 5: Planunterlagen	
Anlage 6: Digitale Bildaufnahmen	

1. Grundlagen

1.1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht Landshut Abteilung für Zwangsversteigerungssachen Maximilianstraße 22, 84028 Landshut
Zweck der Wert- Ermittlung	<u>Zwangsversteigerungsverfahren</u> Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert zu schätzen (zur Festsetzung des Grundbesitzes gem. § 74 a Abs. 5 ZVG).
Auftrag	Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwert) nach § 194 BauGB des nachstehend näher beschriebenen Bewertungsobjektes im fiktiv miet- und lastenfreien Zustand.
Beschluss vom	15.10.2025.
Konkretisierung des Bewertungsobjektes	Betrachtungsgegenstand dieses Gutachtens ist das mit mehreren, teilweise denkmalgeschützten Gebäuden (ehemaliger Gasthof) bebaute Grundstück Flurnummer 84, 84/1 und 84/2 der Gemarkung Ering, unter der Anschrift Schlossring 10, 94140 Ering sowie das unmittelbar angrenzende, größtenteils unbebaute Grundstück Flurnummer 85 und 85/1, ebenfalls Gemarkung Ering.
Wertermittlungstichtag	30.01.2026
Qualitätstichtag	30.01.2026
Besonderheit	Das Objekt konnte von innen nicht besichtigt werden, da der Zutritt nicht ermöglicht wurde. Die Begutachtung kann daher nur nach „äußerem Anschein“ erfolgen.

1.2 Voraussetzungen der Wertermittlung

- 1.2.1 Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Gutachters bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch „Inaugenscheinnahme“.
- 1.2.2 Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht. Diesbezüglich wird auf entsprechende Sachverständige für Baumängel/-schäden verwiesen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grundes und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit gefährden.
- 1.2.3 Eine Prüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschl. Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dgl.) oder evtl. privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grundes und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgte nicht, da hierzu keine Bedenken/Unregelmäßigkeiten Anlass dazu geben.
- 1.2.4 Es wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren etc., die möglicherweise wertbeeinflussend sein könnten, erhoben und bezahlt sind.
- 1.2.5 Alle Feststellungen in diesem Gutachten zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grundes und Bodens erfolgten ausschließlich auf Grund auftraggeberseits vorgelegter oder besorgter und im Gutachten aufgelisteter Unterlagen und auf Grund der Ortsbesichtigung.
- 1.2.6 Behördenauskünfte werden nur unverbindlich erteilt. Für Gutachtenergebnisse aufgrund dieser Informationen wird keine Gewähr übernommen.
- 1.2.7 Ziel der Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks zu bestimmen, d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall unter der Voraussetzung vernünftig handelnder Marktteilnehmer. Dementsprechend sind Bewertung und Verfahrensauswahl auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv unterstellten) Kauffall abzustellen.

1.3 Verwendete Informationsquellen und Fachliteratur

Baugesetzbuch	BauGB - § 192 ff (Erster Teil – Wertermittlung) 57. Auflage 2025
ImmoWertV	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021
Kleiber	Marktwertermittlung nach ImmoWertV 9. Auflage 2022, Reguvis Fachmedien GmbH
Kleiber	ImmoWertV (2021) Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken 13. Auflage 2021, Reguvis Fachmedien GmbH
Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken 10. Auflage 2023, Reguvis Fachmedien GmbH
Schmitz/Krings/ Dahlhaus/Meisel	Baukosten 2024/25 Instandsetzung/Sanierung/ Modernisierung/Umnutzung, 25. Auflage Stand 2024/2025

1.4 Zugrunde gelegte, objektbezogene Unterlagen

Vom Amtsgericht Landshut	- Beschluss des Amtsgericht Landshut – Abteilung für Zwangsversteigerungssachen vom 15.10.2025 - Grundbuchauszug, Ausdruck vom 25.09.2025 - Auszug aus dem Liegenschaftskataster, erstellt am 19.09.2025
Vom Bauamt Ering	- Baubeschreibung zum Bauvorhaben Aufstockung des Schweinestall-Gebäudes und dessen Nutzungs-Änderung zu einem Lager vom 16.06.1995 - Zwei Ansichten und Schnitt zum Bauvorhaben Erneuerung des Dachstuhls des Nebengebäudes auf Grundstück Flurnummer 84 und 85, genehmigt am 30.10.1998 - Nutzungsänderung des ehemaligen Schweinestalls In eine Halle für Obstverarbeitung und Kräuter-trocknung, genehmigt 2021
Recherchen	- Bei der Gemeinde Ering – Bauamt - Bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse im Bereich der Landkreise Rottal-Inn und Passau - Bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rottal-Inn
Vom Unterzeichner	- Eigenes Archiv - Aufzeichnungen bei der Ortsbesichtigung

1.5 Ortsbesichtigung

Datum	30.01.2026.
Teilnehmer	Der Sachverständige.
Inaugenscheinnahme	Das gegenständliche Bewertungsobjekt konnte nur von außen besichtigt werden, da der Zutritt nicht ermöglicht wurde.
Aufnahmen	Die anlässlich der Ortsbesichtigung gemachten, digitalen Aufnahmen (18 Stück) sind diesem Gutachten beigegeben.

2. Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuchstand (nur auszugsweise)

Grundbuch des Amtsgericht Eggenfelden von Ering, Blatt 1421

Bestandsverzeichnis

Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte

Lfd. Nr.	Fl. Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe (m ²)
8	84	Schloßring 10, Gebäude- und Frei- Fläche	1.752
	84/1	Nähe Römerstraße, Gebäude- und Freifläche	16
	84/2	Nähe Schloßring, Gebäude- und Freifläche	2
9	85	Nähe Römerstraße, Gebäude- und Freifläche	372
	85/1	Nähe Römerstraße, Gebäude- und Freifläche	32

Anmerkung zur Zweiten und Dritten Abteilung

Eintragungen in Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) sowie Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden) des Grundbuchs werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

2.2 Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten

Sonstige Lasten und Rechte konnten durch den Unterzeichner nicht in Erfahrung gebracht werden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen angestellt.

2.3 Vermietung und Verpachtung

Die Gebäude stehen zum Stichtag leer.

2.4 Baulasten

In Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt. Die Sicherung baurechtskonformer Zustände wird im Grundbuch vorgenommen. Die Ortsbesichtigung und die Unterlagen lassen auf keine Rechte und Lasten Dritter schließen, die den Verkehrswert wesentlich beeinflussen können.

2.5 Berücksichtigung sonstiger Umstände

Das Hauptgebäude und das nördliche Nebengebäude stehen unter Denkmalschutz und sind in der Denkmalliste wie folgt angeführt:

D-2-77-118-6 Schloßring 10. Gasthof Mayerwirt, dreigeschossiger klassizistischer Bau mit Halbwalmdach und Putzgliederungen, Mitte 19. Jh.; nördliches Nebengebäude, zweigeschossiger und verputzter Satteldachbau, Mitte 19. Jh.
nachqualifiziert

Die Grundstücke befinden sich gemäß Abfrage des BayernAtlas Plus, Naturgefahren vom 02.02.2026 nicht im Überschwemmungsgebiet oder im Bereich einer Hochwassergefahrenfläche.

2.6 Planungsrechtlicher Zustand und Grundstücksqualität

Die beiden Grundstücke befinden sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans, sondern sind dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen. Das Baurecht richtet sich demnach nach § 34 BauGB. Bei den Grundstücken handelt es sich um baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV.

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Makrolage

Die zu bewertenden Objekte befinden sich in der Gemeinde Ering im niederbayerischen Landkreis Rottal-Inn, ca. 11 km von Simbach am Inn, 16 km von Bad Füssing bzw. 24 km von Pfarrkirchen entfernt.

Gebietslage Bayern

Stadtgliederung 92 Gemeindeteile

Einwohner ca. 1.839 (Stand 31.12.2024)

Infrastruktur In der Gemeinde Ering sind vereinzelt infrastrukturelle Einrichtungen für den täglichen bis mittelfristigen Bedarf (Kindergarten, Grundschule, Bank, Lebensmittelmarkt, Bäckerei, Gasthaus) bzw. Sport- und Freizeitmöglichkeiten (Schwimmbad, Fußball- und Tennisplatz) eingerichtet.
In der Stadt Simbach am Inn sind diverse weitere infrastrukturelle Einrichtungen (Mittelschule, Realschule, Gymnasium, Volkshochschule, Ärzte, Zahnärzte, Apotheken, Banken, Metzgereien, Bäckereien, Post, Lebensmittelmärkte und Discounter, Restaurants etc.) ansässig.

Ein Krankenhaus befindet sich in der rd. 9 km entfernten Marktgemeinde Rotthalmünster.

Weiteren Einrichtungen einer guten öffentlichen und privaten Infrastruktur wie u. a. die Fakultät European Campus Rottal-Inn der TH Deggendorf, ein staatliches, berufliches Schulzentrum sowie Mode- und Möbelhaus befinden sich in der Hochschul- und Kreisstadt Pfarrkirchen.

Der staatlich anerkannte Kurort Bad Füssing wird u. a. durch ein vielfältiges Kur- und Wellnessangebot, Thermen, 18-Loch-Golfplatz, Rehakliniken, Wellnesshotels, Einkaufsmöglichkeiten und einer Spielbank geprägt.

Am gegenüberliegenden Innufer von Simbach liegt die österreichische Stadt Braunau am Inn mit ca. 18.000 Einwohnern und weiteren infrastrukturellen Einrichtungen.

Die Universitätsstadt Passau ist ca. 45 km entfernt.

Überörtliche Verkehrs-
anbindung

Der Anschluss an das überregionale Straßenwegenetz besteht im Wesentlichen durch die nahe gelegene Bundesstraße B12, die am nördlichen Gemeinderand vorbeiführt. Die Bundesautobahn A94 (Auffahrt Marktl) mit Anschluss nach München ist ca. 26 km entfernt. Der Flughafen München ist ca. 118 km, die Landeshauptstadt selbst ist ca. 130 km entfernt.

3.2 Mikrolage

Die Wertermittlungsobjekte befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Schloss Ering. Ein Lebensmittelmarkt, eine Bank sowie eine Bäckerei sind fußläufig erreichbar.

Örtliche Verkehrs-
Verhältnisse

Schlossring (Anliegerstraße) führt unmittelbar östlich an der zu bewertenden Flurnummer 84 vorbei.

ÖPNV-Anbindung

Eine Bushaltestelle, jedoch nur mit eingeschränkter Anbindung ist im näheren Umfeld vorhanden.

Umgebungsbebauung

Wohnhäuser, überwiegend in offener Bauweise, Schloss Ering.

Immissionen

Keine.

Lagebeurteilung

Einfache, ländliche Lage.

3.3 Grundstücksbeschaffenheit, Bebauung, Grenzverhältnisse

Grundstücksgröße	Fl. Nr. 84	1.752 m ²
	Fl. Nr. 84/1	16 m ²
	Fl. Nr. 84/2	2 m ²
	Fl. Nr. 85	372 m ²
	Fl. Nr. 85/1	32 m ²
Zuschnitt	Jeweils unregelmäßig.	
Topografie	Nahezu eben.	
Höhe	ca. 337 Meter über Normalnull.	
Bodenbeschaffenheit/ Altlasten	Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, eventuelle Altlasten und eventuelle unterirdische Leitungen zu untersuchen ist nicht Gegenstand des Auftrages dieses Gutachtens. Ungeprüft wird unterstellt, dass keine besonderen, wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Kontamination, vorliegen. Ein begründeter Verdacht auf relevante, schädliche Verunreinigungen (Altlasten) besteht nicht.	
Art der Bebauung	Ehemaliger, unter Denkmalschutz stehender Gasthof, mehrere größere Nebengebäude.	
Außenanlagen	Verwilderte Wiesenfläche mit einzelnen Bäumen, Sträuchern und Büschen.	
Grenzverhältnisse	Soweit vom Luftbild her ersichtlich ist das westliche Gebäude auf Grundstück Flurnummer 84, 84/1 und 84/2 auf das Grundstück Flurnummer 85 und 85/1 überbaut.	

3.4 Erschließung

Die gegenständlichen Grundstücke sind vollständig durch die ausgebaute und asphaltierte Ortsstraße erschlossen. Es ist davon auszugehen, dass Kanal-, Wasser- und Stromanschluss vorhanden sind. Im Rahmen dieser Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass zum Stichtag keine Erschließungsbeiträge mehr offen sind.

3.5 Strukturdaten/Demographische Entwicklung

Strukturdaten für den Landkreis Rottal-Inn

Bevölkerung & Fläche		
Fläche	1.281,20 km ²	
Einwohner (31.12.2024)	120.467	↻
Bevölkerungsvorausberechnung (2023 bis 2043)	+7,4 %	
Arbeitsmarkt & Bildung		
Arbeitslosenquote (Jahresdurchschnitt 2024)	3,7 %	↻
Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer (30.09.2024)	42.571	↻
▪ Verarbeitendes Gewerbe	10.433	↻
▪ Baugewerbe	4.524	↻
▪ Handel	6.870	↻
▪ Gastgewerbe	1.479	↻
▪ Verkehr & Lagerei	1.311	↻
▪ Sonstige Dienstleister	16.901	↻
Einpendler (30.06.2024)	10.274	↻
Auspendler (30.06.2024)	20.915	↻
IHK-Auszubildende (13.01.2025)	896	↻
▪ Neueintragungen	361	↻
Einkommen, BIP & Bruttowertschöpfung		
Verfügbares Einkommen je Einwohner 2023	29.379 EUR	↻
Kaufkraft 2025 (Index Deutschland=100)	99,0	↻
Bruttoinlandsprodukt 2023	5.396 Mio. EUR	↻
Bruttowertschöpfung 2023	4.926 Mio. EUR	↻
▪ Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	165 Mio. EUR	↻
▪ Produzierendes Gewerbe	1.879 Mio. EUR	↻
▪ Dienstleistungen	2.882 Mio. EUR	↻
Unternehmen & Gewerbeanzeigen 2024		
IHK-Mitgliedsunternehmen	10.704	↻
Gewerbeanmeldungen	1.165	↻
Unternehmensinsolvenzen	14	↻
Verarbeitendes Gewerbe 2024		
Betriebe	104	↻
Umsatz (in 1.000)	2.213.692 EUR	↻
Exportquote	23,6 %	↻

Stand: Dezember 2025; Quellen: Bayerisches Landesamt für Statistik, Agentur für Arbeit, IHK Niederbayern, MB Research
 Die Pfeile symbolisieren die Veränderung zum Vorjahreszeitraum. Eine Haftung für die inhaltliche Richtigkeit kann nicht übernommen werden.
 Weiterführende Strukturdaten finden Sie auf unserer Homepage: www.ihk-niederbayern.de/strukturdaten

Strukturdaten Landkreis Rottal-Inn, Stand Dezember 2025, IHK Niederbayern

4. Gebäudebeschreibung

Anmerkung zur Baubeschreibung

Die Baubeschreibung beschränkt sich auf die wesentlichen, dominanten Ausstattungsmerkmale; sie nimmt nicht für sich in Anspruch, eine lückenlose Aufzählung der gesamten Einzelraumausstattungen zu sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Auskünften, vorgelegten Unterlagen oder **überwiegend Annahmen (keine Innenbesichtigung)**. Im Zusammenhang mit der Objektbeschreibung wird auf die in den Anlagen beigefügten Bildaufnahmen verwiesen.

4.1 Haupthaus (Gebäude Ost)

4.1.1 Allgemeines

Gebäudeart	Ehemaliger Gasthof, soweit von außen ersichtlich bestehend aus Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss, Dachgeschoss und Speicher.
Baujahr	Laut Denkmalliste Mitte 19. Jahrhundert
Nutzung	Letzte Nutzung nicht bekannt, vermutlich Gasthof mit Fremdenzimmer

4.1.2 Rohbau und Fassade

Konstruktionsart	Massivbauweise
Fundamente	Nicht bekannt
Außenwände	Mauerwerk
Innenwände	Nicht bekannt
Geschossdecken	Nicht bekannt, vermutlich Holzbalken- und Gewölbedecken
Treppen	Nicht bekannt
Dach	Dachkonstruktion: Holz Dachform: Halbwalmdach Dachdeckung: Ziegeldeckung
Fassade	Im Wesentlichen unverputzt
Spenglerarbeiten	In Kupferblechausführung
Abdichtungen	Nicht bekannt

4.1.3 Ausbau

Wegen nicht möglicher Innenbesichtigung können hierzu keine Aussagen getroffen werden. Soweit von außen ersichtlich ist das Gebäude mit alten Holz- bzw. Holzkastenfenstern und alten Holzhaustüren ausgestattet.

4.2 Gebäude Nord

Zweigeschossiges Gebäude in Massivbauweise, das ebenfalls unter Denkmalschutz steht, laut Denkmalliste Mitte des 19. Jahrhundert errichtet wurde und mit einem Satteldach in Holzkonstruktion ausgestattet ist. Soweit von außen einsehbar sind im Gebäude einfachverglaste Holz- bzw. Holzkastenfenstern und Holzhaustüren eingebaut. Im EG sind Gewölbedecken vorhanden.

4.3 Gebäude Süd

Gebäude in Massivbauweise mit altem, größtenteils unverputzten Ziegelmauerwerk und Satteldach in Holzkonstruktion mit Pfannendeckung. Vereinzelt sind noch einfachverglaste Holzfenster vorhanden. Der Zugang zum Erdgeschoss erfolgt über einfache Holzbrettertüren.

4.4 Gebäude West

Ehemaliger Schweinestall in Massivbauweise mit Ziegelmauerwerk, Holz- und Kunststofffenstern und vermutlich in den 1990er-Jahren erneuertem Satteldach in Holzkonstruktion, der im Wesentlichen ohne festen Bodenbelag und ohne Innen- und Außenputz ausgeführt ist.

4.5 Baulicher Zustand und Allgemeinbeurteilung

Baumängel, Schäden, Reparaturstau

Die Gebäude konnten im Wesentlichen nicht von innen besichtigt werden und stellen sich nach äußerem Anschein in einem verwahrlosten, stark sanierungsbedürftigen Zustand dar. Zum baulichen Zustand im Innenbereich kann keine Aussage getroffen werden. Wegen der Erhaltungspflicht im Zusammenhang mit dem bestehenden Denkmalschutz ist von einer sehr aufwendigen Sanierung auszugehen.

Grundrisszuschnitt, Raumhöhen etc.

Zum Grundrisszuschnitt und den Raumhöhen liegen keine Informationen vor.

Freibereiche/Orientierung/Belichtung

Die Gebäude sind größtenteils als Grenzbebauung ausgeführt. Die Freifläche (verwilderte Wiesenfläche) befindet sich im Wesentlichen zwischen den Gebäuden.

Energetische Eigenschaften

Die Gebäude verfügen, soweit von außen ersichtlich, über keine von den jeweiligen Baujahren abweichenden energetischen Eigenschaften.

Energieausweis

Ein Energieausweis liegt zur Bewertung nicht vor.

Allgemeinbeurteilung/Marktgängigkeit

Denkmalgeschütztes, stark sanierungsbedürftiges, ehemaliges Gasthaus mit Nebengebäuden in einfacher, ländlicher Lage, dessen Sanierungsfähigkeit aus wirtschaftlicher Sicht stark in Frage zu stellen ist. Insgesamt ist von einer sehr eingeschränkten Nachfrage und einer sehr schlechten Marktgängigkeit auszugehen.

5. Verkehrswertermittlung

5.1 Auswahl des Verfahrens (§ 6 ImmoWertV)

Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26) einschl. des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 45), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

5.1.1 Grundlagen des Vergleichswertverfahrens (§ 24 ImmoWertV)

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden.

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

1. Auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
2. Durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Vergleichswert.

Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes.

5.1.2 Allgemeines zur Bodenwertermittlung (§ 40 ImmoWertV)

Der Bodenwert ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

5.1.3 Grundlagen des Ertragswertverfahrens (§ 27 ImmoWertV)

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Absatz 1, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Absatz 3 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ermittelt.

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Ertragswert.

Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

5.1.4 Grundlagen des Sachwertverfahrens (§ 35 ImmoWertV)

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem vorläufigen Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 40) ermittelt; Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus

1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36,
2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und
3. dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung eventuell vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

5.1.5 Gewähltes Verfahren

Grundstück Fl. Nr. 84, 84/1 und 84/2 ist u. a. mit zwei stark sanierungsbedürftigen, denkmalgeschützten Gebäuden aus dem 19. Jahrhundert bebaut. Nach fernmündlicher Rücksprache mit der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamts Rottal-Inn ist ein Abriss der Gebäude trotz fortgeschrittenem baulichen Zustand und geringem Ertragspotenzial in der gegenständlichen einfachen und ländlichen Lage nahezu ausgeschlossen. Der Verkehrswert wird auf der Grundlage des Ertragswertverfahrens ermittelt, wobei zunächst der Ertragswert im fiktiv sanierten Zustand ermittelt wird und die geschätzten Sanierungskosten im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale in Abzug gebracht werden.

Der Verkehrswert von Grundstück Fl. Nr. 85 und 85/1 wird auf der Grundlage des Vergleichswertverfahrens (Bodenwert) ermittelt.

5.2 Ermittlung des Bodenwertes

5.2.1 Bodenrichtwert

Eine ausreichende Anzahl an Verkaufspreisen vergleichbarer Grundstücke konnte nicht in Erfahrung gebracht werden, sodass zur Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 ImmoWertV herangezogen wird.

Der Gutachterausschuss des Landkreises Rottal-Inn hat für die gegenständliche Bodenrichtwertzone Nr. 1801010 folgenden Bodenrichtwert für gemischte Bauflächen veröffentlicht:

Bodenrichtwert (Stichtag 01.01.2024) beitragsfrei 58,00 €/m²

5.2.2 Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert

Anpassung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag

Die Kaufpreise für unbebaute, baureife Grundstücke sind zwischen dem Stichtag der Bodenrichtwerterhebung 01.01.2024 und dem Wertermittlungstichtag 30.01.2026 auch wegen höherer Erschließungskosten weiter angestiegen. Die Bodenwertsteigerung wird sachverständig mit 10 % geschätzt, somit:

58,00 €/m² x 1,10 = rd. 64,00 €/m²

Der Gutachterausschuss hat keine Abhängigkeit des Bodenrichtwerts vom Maß der baulichen Nutzung bzw. der Grundstücksgröße veröffentlicht. Zur Vermeidung von Scheingenauigkeit wird auf eine weitere Anpassung des Bodenrichtwerts verzichtet, da der Bodenwert den Ertragswert bei unendlicher Restnutzungsdauer (Denkmalobjekt) ohnehin nicht beeinflusst.

Der objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert wird mit 64,00 €/m² festgesetzt.

Bodenwert zum Stichtag 30.01.2026:

Flurnummer 84	64,00 €/m ² x 1.752 m ² =	112.128,00 €
Flurnummer 84/1	64,00 €/m ² x 16 m ² =	1.024,00 €
Flurnummer 84/2	64,00 €/m ² x 2 m ² =	128,00 €

Bodenwert gesamt 113.280,00 €

rd. 113.000,00 €

Flurnummer 85	64,00 €/m ² x 372 m ² =	23.808,00 €
Flurnummer 85/1	64,00 €/m ² x 32 m ² =	2.048,00 €

Bodenwert gesamt 25.856,00 €

rd. 26.000,00 €

5.3 Ertragswertermittlung

5.3.1 Allgemeines/Mietzins

Die Gebäude stehen zum Stichtag leer. Soweit von außen ersichtlich, steht eine umfangreiche Sanierung unter Berücksichtigung der denkmalspezifischen Anforderungen an.

5.3.2 Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind.

Für den Landkreis Rottal-Inn liegen keine Auswertungen zu marktüblichen Mieten vor.

Eine Vermietbarkeit ist im derzeitigen Zustand nicht möglich. Vor erneuerter Vermietung/Nutzung ist eine Kernsanierung erforderlich.

Für die Wohn-/Nutzflächen des denkmalgeschützten Hauptgebäudes wird **im kernsanierten Zustand** ein marktüblich erzielbarer Ertrag von 8,00 €/m² Wohn-/Nutzfläche (Neuvertragsmiete) in Ansatz gebracht.

Dies entspricht bei einer geschätzten, realisierbaren Wohn-/Nutzfläche von ca. 900 m² (vgl. Ziffer 6.2) einem monatlichen Ertrag von 7.200,00 € bzw. einem Jahresrohertrag von 86.400,00 €.

Die drei weiteren Gebäude, von denen das Nördliche ebenfalls unter Denkmalschutz steht, werden als wertneutral eingestuft. Es ist nicht davon auszugehen, dass ein potenzieller Erwerber in dieser einfachen Lage die beiden nicht denkmalgeschützten Gebäude in Anbetracht des geringen Bodenwerts und der hohen Baumasse abreißen wird.

5.3.3 Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören:

Verwaltungskosten

Kosten, der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

Instandhaltungskosten

Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssen.

Mietausfallwagnis

1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,
2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie
3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

Betriebskosten

Im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs

Die Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an Anlage 3 der ImmoWertV auf Basis des vom Statistischen Bundesamt festgestellten Verbraucherpreisindex für Deutschland indexiert, auf den Monat Oktober des Jahres, das dem Stichtag vorausgeht. Als Ausgangswert sind in Anlage 3 ImmoWertV bzw. in der Fachliteratur folgende Modellansätze angegeben:

Verwaltungskosten 3 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags
 Instandhaltungskosten 9,00 €/m² jährlich je Quadratmeter Wohnfläche

V. a. Ausgangswerten liegt der Verbraucherpreisindex (VPI) Oktober 2001 mit 77,1 (2020 = 100) zugrunde. Der VPI zum Oktober 2025 beträgt 123,0 (2020 = 100). Die indexierten Modellansätze werden wie folgt in Ansatz gebracht:

Verwaltungskosten: 3 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags
Instandhaltungskosten: 9,00 €/m² x 123,0/77,1 = 14,40 €/m²
Mietausfallwagnis: 2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags

5.3.4 Liegenschaftszins (§ 21 ImmoWertV)

Liegenschaftszinssätze dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Die größte Gewähr für eine marktkonforme Ertragswertermittlung bieten i. d. R. die von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte aus der Kaufpreissammlung periodisch abgeleiteten und zumeist in den von ihnen herausgegebenen Grundstücksmarktberichten veröffentlichten Liegenschaftszinssätze.

Der zuständige Gutachterausschuss des Landkreises Rottal-Inn veröffentlicht keine auf das Bewertungsobjekt anwendbaren Liegenschaftszinssätze. Auch von den benachbarten Gutachterausschüssen werden keine brauchbaren Liegenschaftszinssätze veröffentlicht.

Das Fachreferat Sachverständige des IVD-Bundesverbandes veröffentlicht in seiner Bewertungshilfe für Immobiliensachverständige durchschnittliche Liegenschaftszinssätze, die immer dann eine Orientierungshilfe sind, wenn keine qualifizierten Daten vorhanden sind. Mit Stand Januar 2026 wurden hierbei folgen Liegenschaftszinssatzspannen veröffentlicht:

Mehrfamilienhaus	2,5 – 5,5 %
Wohn- und Geschäftshaus, bis 20 % Gewerbeflächenanteil	3,5 – 7,0 %

Folgende wesentliche Umstände sind im Allgemeinen ursächlich dafür, ob ein Liegenschaftszinssatz am unteren oder oberen Ende der vorgenannten Bandbreite zu verwenden ist:

Niedrigerer Liegenschaftszinssatz wenn:

- Bessere Lage
- Höhere Nachfrage
- Geringeres wirtschaftliches Risiko des Objektes
- Kürzere Restnutzungsdauer
- Niedrigere Nettokaltmiete
- Geringeres Leerstandsrisiko

Höherer Liegenschaftszinssatz wenn:

- Schlechtere Lage
- Niedrigere Nachfrage
- Höheres wirtschaftliches Risiko des Objektes
- Längere Restnutzungsdauer
- Höhere Nettokaltmiete
- Höheres Leerstandsrisiko

Unter Würdigung aller Umstände wird es als sach- und marktgerecht betrachtet, gemäß der örtlichen Marktlage einen **objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz von 4,0 %** zugrunde zu legen.

5.3.5 Alter/Gesamtnutzungsdauer/Restnutzungsdauer

Alter (§ 4 Abs. 1 ImmoWertV)

Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV)

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Eine Festsetzung der Gesamtnutzungsdauer ist im gegenständlichen Bewertungsfall nicht erforderlich, da wegen der Denkmaleigenschaft in Bezug auf das Hauptgebäude ohnehin eine unendliche Restnutzungsdauer in Ansatz gebracht wird.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer (RND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Die denkmalgeschützten Gebäude stammen aus dem 19. Jahrhundert. Soweit nach äußerem Anschein ersichtlich ist davon auszugehen, dass in den letzten Jahrzehnten keine größeren Sanierungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Für das denkmalgeschützte Hauptgebäude, das auf ewig zu erhalten ist, wird **im fiktiv kernsanierten Zustand** eine unendliche Restnutzungsdauer in Ansatz gebracht.

5.3.6 Barwertfaktor (§ 34 ImmoWertV)

Der Kapitalisierung und der Abzinsung sind Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen.

Der jährlich nachschüssige Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung (Kapitalisierungsfaktor) errechnet sich bei unendlicher Restnutzungsdauer wie folgt:

$$\text{Kapitalisierungsfaktor (KF)} = 1/p$$

Bei einem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz von $p = 4,0 \%$ (vgl. Z. 5.3.4) errechnet sich der Barwertfaktor wie folgt:

$$\text{KF} = 1/p = 1/0,04$$

25,00

5.3.7 Ertragswertberechnung

Jahresrohertrag (s. Ziffer 5.3.2)	86.400,00 €
* <u>abzgl. Bewirtschaftungskosten (s. Ziffer 5.3.3)</u>	
Verwaltungskosten 3 % aus 86.400,00 €	2.592,00 €
Instandhaltungskosten 14,40 €/m ² x 900 m ²	12.960,00 €
Mietausfallwagnis 2 % aus 86.400,00 €	1.728,00 €
<u>Summe Bewirtschaftungskosten (rd. 20,0 % vom Rohertrag)</u>	<u>- 17.280,00 €</u>
* Jahresreinertrag	69.120,00 €
* <u>abzgl. Bodenwertverzinsungsbetrag</u>	
Entfällt, da auf ewig zu erhalten	<u>- 0,00 €</u>
* Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	69.120,00 €
Kapitalisierung	
* Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen x Barwertfaktor (s. Ziffer 5.3.6)	
69.120,00 € x 25,00 =	1.728.000,00 €
* <u>zzgl. Bodenwert - bleibt unberücksichtigt wie oben</u>	<u>+ 0,00 €</u>
Vorläufiger Ertragswert	1.728.000,00 €
	rd. 1.730.000,00 €

5.4 Verkehrswert

5.4.1 Verkehrswertdefinition

Für den Wert eines Grundstückes bestehen in unterschiedlichen Gesetzen und höchstrichterlicher Rechtsprechung übereinstimmende Begriffsdefinitionen. So ist im Baugesetzbuch BauGB § 194 der Grundstückswert als Verkehrswert bezeichnet und definiert (Legaldefinition):

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes, oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

5.4.2 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV)

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Vergleichswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen, im Ertragswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen.

Die allgemeinen Wertverhältnisse wurden bei der Ertragswertermittlung beim Ansatz des marktüblich erzielbaren Jahresrohertrags sowie beim objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz ausreichend berücksichtigt, sodass an dieser Stelle keine zusätzliche Marktanpassung erforderlich ist.

5.4.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden, baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätze sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Anstehende Sanierung Hauptgebäude Flurnummer 84, 84/1 und 84/2

Die Gebäude sind im derzeitigen Zustand nicht vermietbar. Ein Abriss des östlichen und nördlichen Gebäudes kann wegen der Denkmaleigenschaft nicht unterstellt werden. Im Rahmen dieses Gutachtens wird die Sanierung des Hauptgebäudes und Wertneutralität der drei weiteren Gebäude unterstellt. In der einschlägigen Fachliteratur (Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, Baukosten 2024/25) sind zum Preisstand II/2024 für Bauten mit vergleichbarem Baujahr die Kosten einer Vollmodernisierung mit durchschnittlich 2.500,00 €/m² Wohnfläche (Spanne 2.100,00 bis 2.800,00 €/m²) angegeben. Die v. a. Kostenkennwerte beziehen sich auf den Preisstand 2. Quartal 2024. Bei Indexierung mit dem Baupreisindex 4. Quartal 2025 kann die Kostenspanne mit rd. 2.190,00 € bis 2.929,00 € (Mittelwert 2.607,00 €/m²) angegeben werden. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass bei einer denkmalspezifischen Sanierung regelmäßig noch deutlich höhere Kosten zu erwarten sind. Im gegenständlichen Bewertungsfall kann selbst bei Ansatz des unteren Spannenwertes (der noch keinen Zuschlag für den denkmalspezifischen Mehraufwand enthält) kein positiver Verkehrswert abgeleitet werden. Um dies zu verdeutlichen, werden an dieser Stelle lediglich die Sanierungskosten bei Ansatz des unteren Spannenwertes dargestellt. Hierbei wird wiederum die überschlägig ermittelte, realisierbare Wohn-/Nutzfläche von 900 m² zugrunde gelegt.

$$2.190,00 \text{ €/m}^2 \times 900 \text{ m}^2 =$$

$$1.971.000,00 \text{ €}$$

$$\text{rd. } 1.970.000,00 \text{ €}$$

Überbau auf Flurnummer 85 und 85/1

Das nordöstliche Gebäude auf Grundstück Flurnummer 84 ist auf das Grundstück Flurnummer 85 und 85/1 überbaut. Im Rahmen der Zwangsversteigerung sollen auftragsgemäß zwei gesonderte Werte ausgewiesen werden. Sofern das Grundstück Flurnummer 85 und 85/1 separat veräußert wird, stellt der Überbau einen Nachteil dar, zumal unklar ist, ob der Überbau seinerzeit mit Zustimmung des Nachbarn, unbeabsichtigt oder vorsätzlich durchgeführt wurde. Im Rahmen der Begutachtung kann keine rechtliche Klärung des Überbaus erfolgen. Für die laut überschlägiger Messung ca. 34 m² überbaute Grundstücksfläche erfolgt ein Abschlag in voller Höhe des stichtagsangepassten Bodenrichtwert von rd. 64,00 €/m², somit:

$$64,00 \text{ €/m}^2 \times 34 \text{ m}^2 =$$

$$2.176,00 \text{ €}$$

$$\text{rd. } 2.000,00 \text{ €}$$

Ein Wertvorteil für das Grundstück, von dem die Überbauung ausgeht, ist nicht erkennbar, da die Restnutzungsdauer des aufstehenden Gebäudes abgelaufen ist bzw. das Gebäude ohnehin als wertneutral eingestuft wurde.

5.4.4 Ableitung Verkehrswert

Für das Grundstück Flurnummer 84, 84/1 und 84/2 leitet sich der Verkehrswert nach äußerem Anschein vom Ertragswert unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ab.

Vorläufiger Ertragswert (s. Ziffer 5.3.7)	1.730.000,00 €
Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (s. Ziffer 5.4.2)	+/- 0,00 €
<u>Besondere, objektspez. Grundstücksmerkmale (s. Ziffer 5.4.3)</u>	<u>- 1.970.000,00 €</u>
Ertragswert	- 240.000,00 €
Symbolischer Wert	1,00 €

Für das Grundstück Flurnummer 85 und 85/1 leitet sich der Verkehrswert vom Vergleichswert (Bodenwert) unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ab.

Vorläufiger Vergleichswert/Bodenwert (s. Ziffer 5.2.2)	26.000,00 €
Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (s. Ziffer 5.4.2)	+/- 0,00 €
<u>Besondere, objektspez. Grundstücksmerkmale (s. Ziffer 5.4.3)</u>	<u>- 2.000,00 €</u>
Vergleichswert	24.000,00 €

Ich versichere, dass ich dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung an eine Partei und ohne persönliches Interesse am Ergebnis, nach örtlicher Besichtigung des Wertobjektes am 30.01.2026 erstellt habe. Die Ermittlungen wurden abgeschlossen am 04.02.2026.

Passau, 04.02.2026

Der Sachverständige

Felix Knödseder, B. Eng.

Vorstehendes Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Nur der Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Sachverständigenauftrag und dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen. Dritten ist die Verwendung dieses Gutachtens ausdrücklich untersagt. Auf Schadenersatz haftet der Unterzeichner – gleich aus welchem Rechtsgrund – nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte (z. B. Makler) und/ oder eine Veröffentlichung im Internet sind nicht zulässig.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit meiner schriftlichen Genehmigung möglich!

6. Flächenberechnung

Anmerkung:

Zur Bewertung liegen keine Baupläne vor, sodass die Bruttogrundfläche mit einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit aus dem BayernAtlas gemessen wurde.

6.1 Berechnung der Bruttogrundfläche

6.1.1 Haupthaus (Gebäude Ost)

Erdgeschoss	350,00 m ²
1. Obergeschoss	350,00 m ²
2. Obergeschoss	350,00 m ²
<u>Dachgeschoss</u>	<u>350,00 m²</u>
Bruttogrundfläche Haupthaus	ca. 1.400,00 m²

6.1.2 Nördliches Nebengebäude

Erdgeschoss	240,00 m ²
Obergeschoss	240,00 m ²
<u>Dachgeschoss</u>	<u>240,00 m²</u>
Bruttogrundfläche nördliches Nebengebäude	720,00 m²

6.1.3 Gebäude West (ehemaliger Schweinestall)

Erdgeschoss	230,00 m²
-------------	-----------------------------

6.1.4 Gebäude Süd

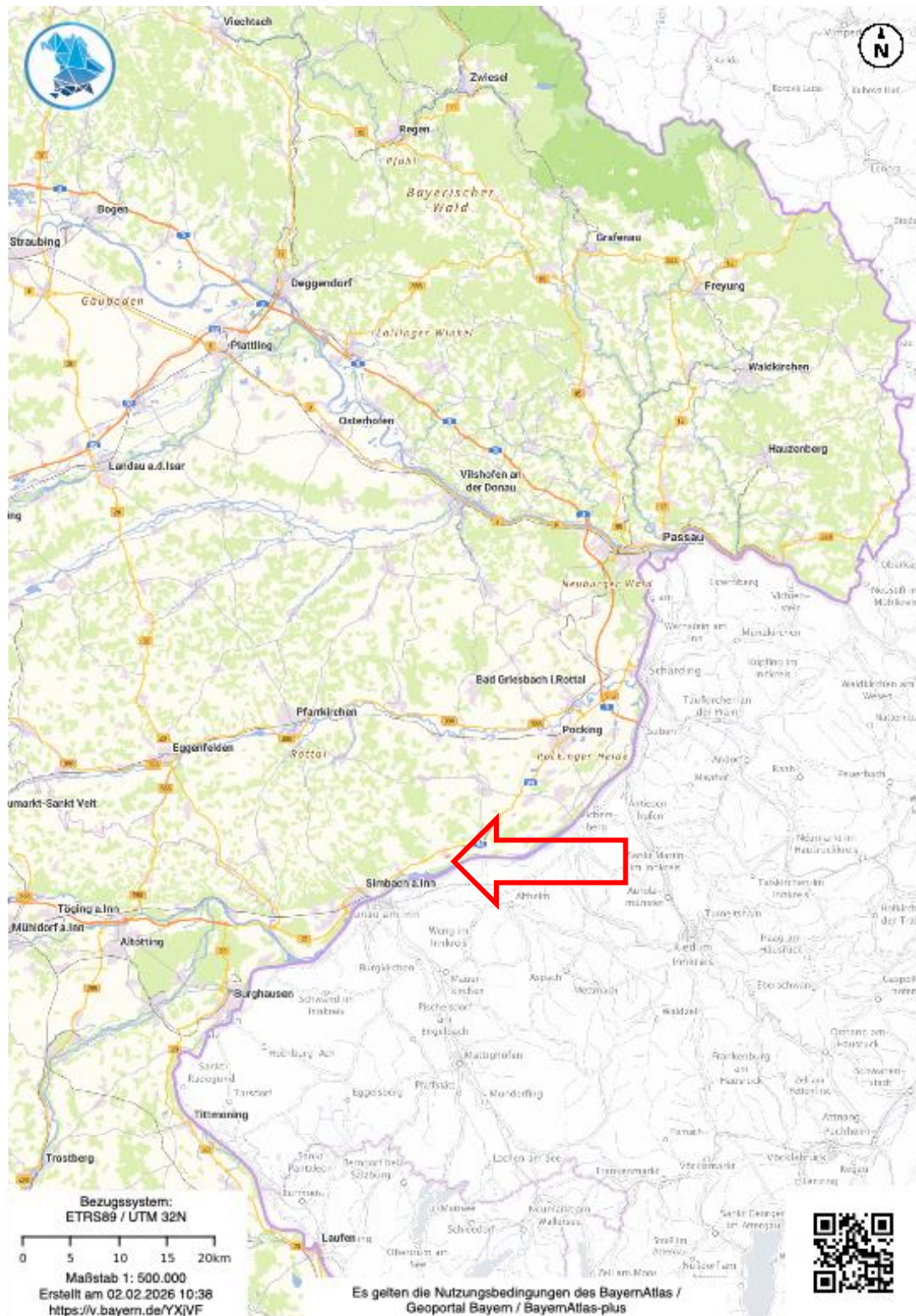
Erdgeschoss	200,00 m ²
1. Obergeschoss	200,00 m ²
2. Obergeschoss	200,00 m ²
<u>Dachgeschoss</u>	<u>200,00 m²</u>
Bruttogrundfläche Gebäude Süd	800,00 m²

6.2 Berechnung der Wohn-/Nutzfläche

Eine Wohn-/Nutzflächenberechnung liegt zur Bewertung nicht vor. Die Gebäude konnten von innen nicht besichtigt werden. Zur Darstellung des Ertragswertverfahrens wird an dieser Stelle lediglich für das Haupthaus eine grob geschätzte, realisierbare Wohn-/Nutzfläche auf der Grundlage von üblichen Ausbaufaktoren abgeleitet. Die drei weiteren Gebäude werden als wertneutral eingestuft, sodass hierfür keine Wohn-/Nutzfläche abgeleitet wird. Für das Haupthaus wurde nach äußerem Anschein unter Ziffer 6.1.1 eine Bruttogrundfläche von ca. 1.400 m² ermittelt. Bei Zugrundlegung eines Ausbaufaktors von 0,65 lässt sich eine realisierbare Wohn-/Nutzfläche von ca. 900 m² ableiten.

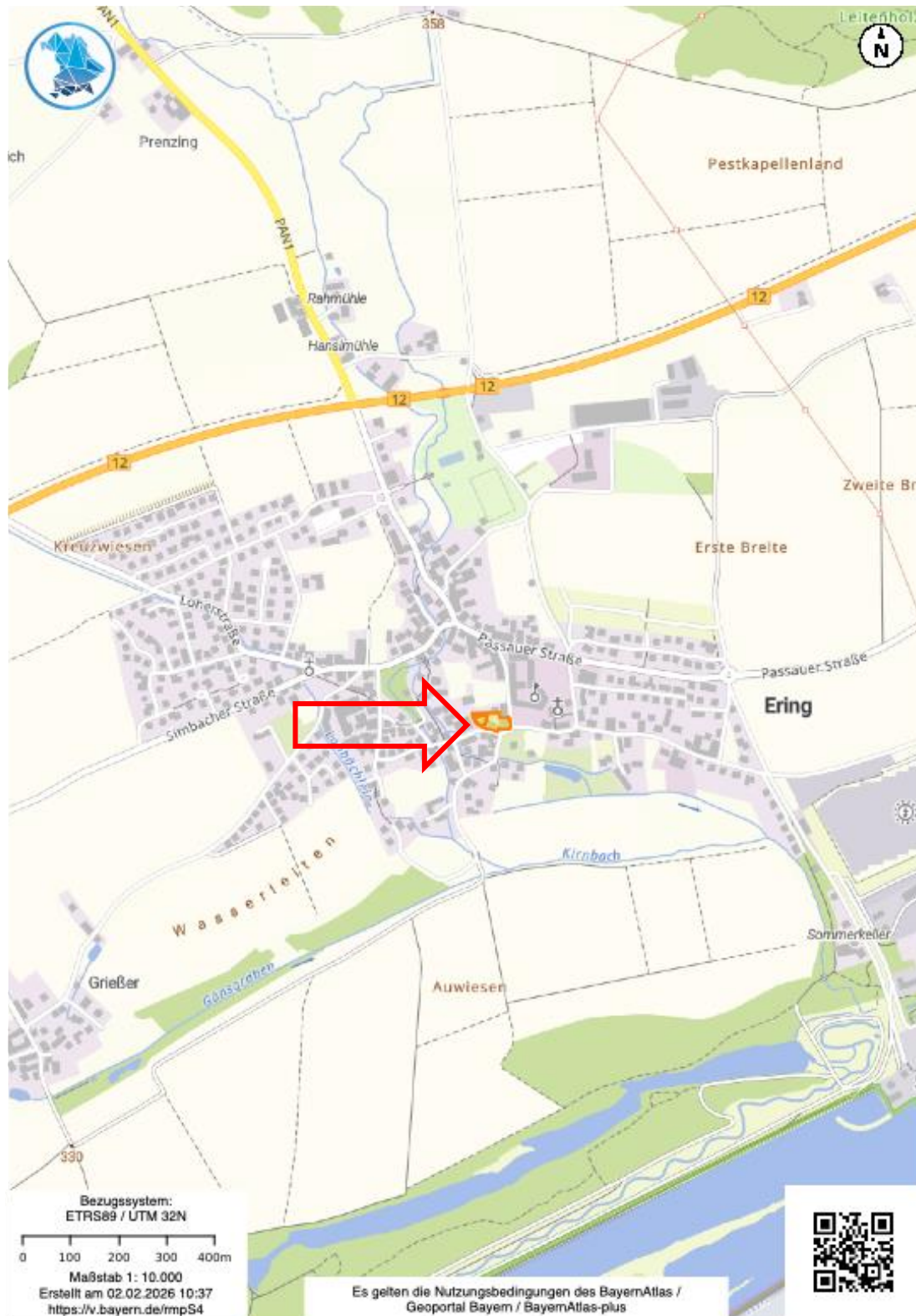
Anlage 1

Generalkarte



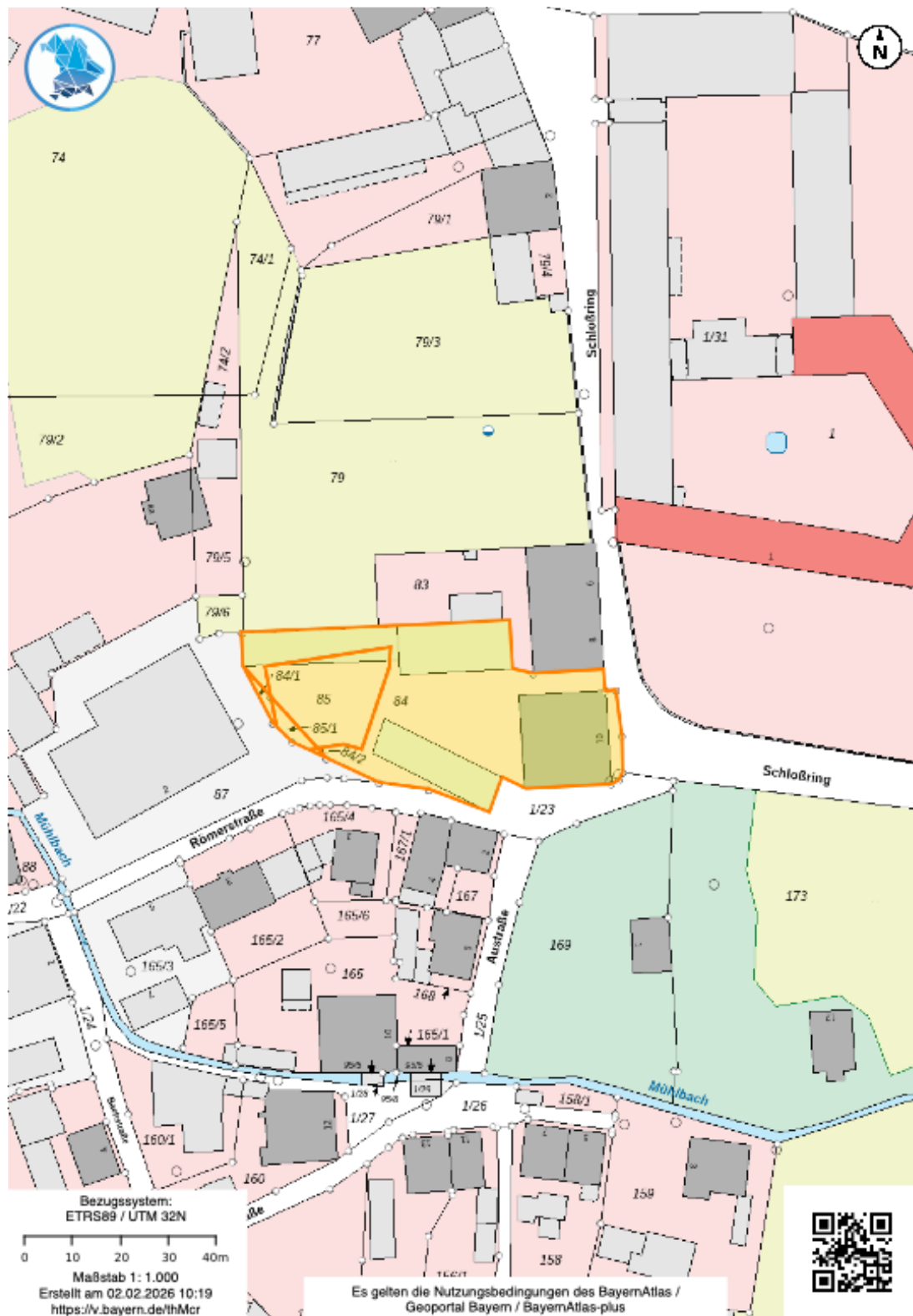
Anlage 2

Ortsplan



Anlage 3

Flurkarte



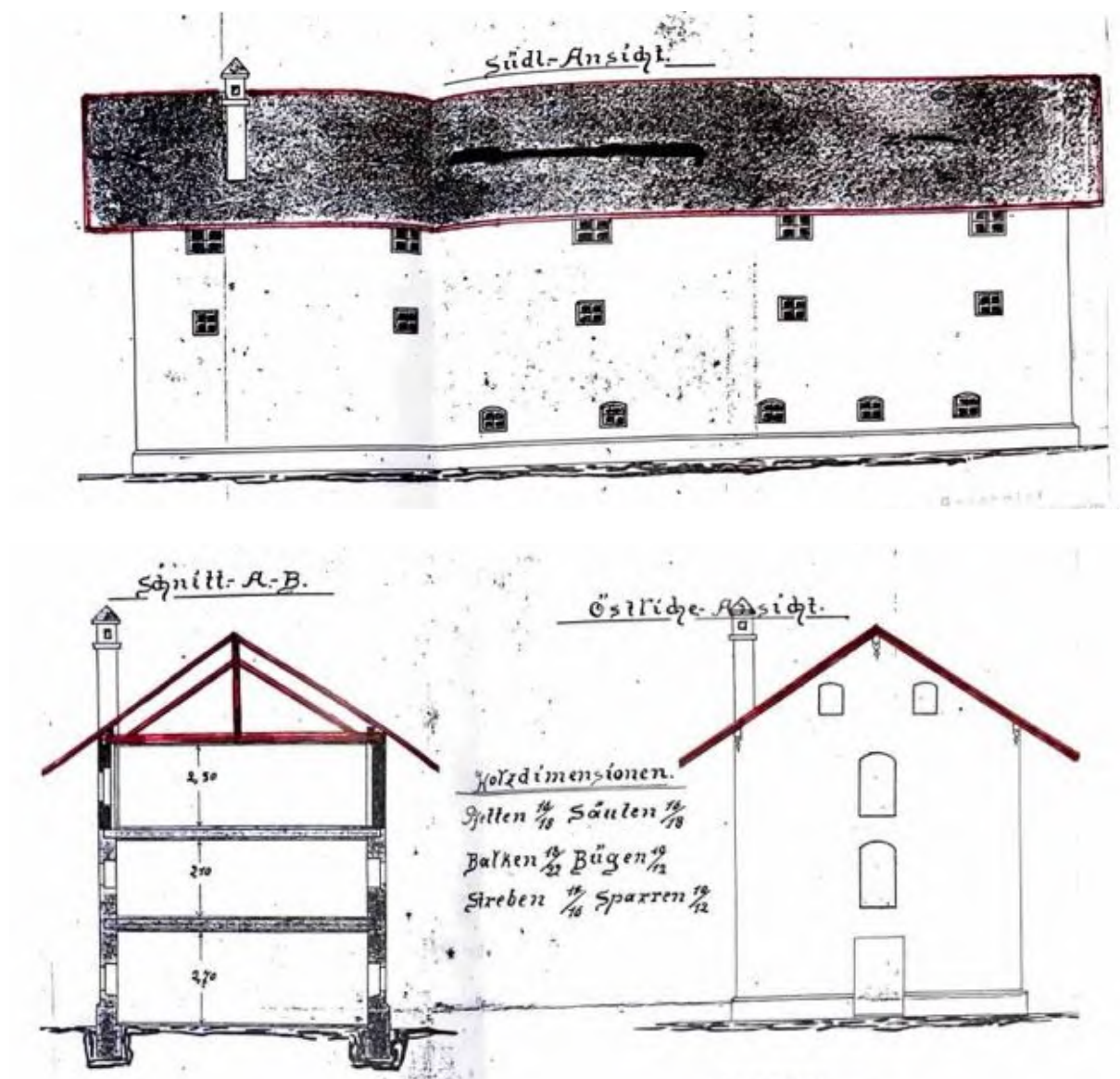
Anlage 4

Luftbild



Anlage 5

Planunterlagen



Süd-, Ostansicht und Gebäudeschnitt südliches Nebengebäude (ohne Maßstab)

Anlage 6

Digitale Bildaufnahmen vom 30.01.2026



Ostansicht Hauptgebäude



Nordostansicht Hauptgebäude



Südostansicht Hauptgebäude



Südansicht Hauptgebäude



Südwestansicht Hauptgebäude



Ostansicht Gebäude Süd



Südwestansicht Gebäude Süd



Südwestansicht Gebäude Süd und Gebäude Nord



Südansicht Gebäude West (ehemaliger Schweinstall)



Nordwestansicht Gebäude West (ehemaliger Schweinestall)



Innenaufnahme Gebäude West (ehemaliger Schweinestall)



Innenaufnahme Gebäude West (ehemaliger Schweinestall)



Südwestansicht Gebäude Nord



Südansicht Gebäude Nord



Innenaufnahme EG Gebäude Nord



Innenaufnahme EG Gebäude Nord



Nordwestansicht Hauptgebäude



Nordansicht Gebäude Süd